



Viele Ferienhäuser in Adelboden sind seit den achtziger Jahren kaum renoviert worden.

PETER SCHNEIDER / KEYSTONE

Alpine Ferienwohnungen entstauben

Adelboden will die Renovation von unattraktiven Zweitwohnungen fördern

Die Erben der Erbauer von Zweitwohnungen sind seltener in den Bergen und scheuen den Aufwand einer Renovation. In den Tourismusorten nimmt 1980er-Jahre-Charme überhand. Adelboden setzt neue Anreize.

DANIEL GERNY

Wer sich auf den Ferienwohnungs-Plattformen der Schweizer Tourismusorte umsieht, ist ernüchtert: Dunkle Wohnungen mit Billig-Mobiliar aus den 1980er Jahren und abgeschabten Spannteppichen dominieren. Die Gäste von heute, von Airbnb und Boutique-Hotels verwöhnt, haben aber andere Ansprüche. Sie gehören einer Generation an, die auch in den Ferien Wert auf ein gepflegtes Ambiente legt und dafür auch gerne etwas ausgibt. Bloss: Solche Wohnungen sind häufig nicht zu finden.

Auch in Adelboden im Berner Oberland mangle es an qualitativ hochwertigen Vermietungsobjekten, sagt

Tourismuskonzeptioner Urs Pfenninger. Mit einem neuen Anreiz-Modell will die Gemeinde den Erneuerungsprozess ankurbeln und gleichzeitig die unter Druck geratene Baubranche stützen. Dabei übernimmt die Gemeinde die Kosten für sämtliche administrativen, baurechtlichen und organisatorischen Umtriebe im Zusammenhang mit dem Umbau. Die Zweitwohnungsbesitzer sollen sich nur um die angenehmen Aufgaben kümmern, zum Beispiel das Aussuchen der neuen Küche. Im Gegenzug verpflichten sie sich, lokales Gewerbe zu beauftragen und die Wohnung während dreier Jahre zur Miete anzubieten.

Chancen sind vorhanden, weil bei vielen Zweitwohnungen ein Generationenwechsel stattfindet. Viele der Ferienhäuser und -wohnungen in den Tourismusorten wurden vor Jahrzehnten erbaut. Die Zahl der Objekte, die an die nachfolgende Generation übergeben werden, nimmt zu. Oft nutzen die Erben ihre Immobilien aber weniger. Sie sähen die eigene Wohnung nicht als primäres Ferienziel an und seien an einer Vermietung interessiert – sofern dies unkompliziert

geschehen könne und eine Rendite abwerfe, erklärt Norbert Hörburger von der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Chur, der sich mit der Bewirtschaftung von Immobilien im Tourismus befasst. In Adelboden sollen Zweitwohnungsbesitzer deshalb auch bei der Vermietung unterstützt werden. Vorerst rechnet die Gemeinde allerdings nur mit drei bis fünf zusätzlichen Umbauten pro Jahr als Folge des Anreiz-Modells. Mehr als ein neuer Impuls in einer unter Druck geratenen Branche ist das Modell deshalb vorerst nicht.

Es sei aber das erste Angebot dieser Art in der Schweiz und deshalb trotz beschränkter Grösse wegweisend, meint Heinrich Summermatter, Präsident der Allianz Zweitwohnungen. Auch aus Sicht von Hörburger ist die Stossrichtung erfolgversprechend. Für eine bessere kommerzielle Nutzung der bestehenden Infrastruktur bedürfe es langfristig aber wohl des Engagements von grösseren Investoren. Untersuchungen zeigten nämlich, dass es meist interessanter sei, in bewirtschaftete Wohnungen als in Hotels zu investieren.